

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

Recurso

re -

CONSTRUÇÃO DE GARAGEM — OBRIGAÇÃO DE DESFAZER

RESUMO

- Colhe-se dos autos, mesmo porque se trata de fato invocado na inicial e não impugnado na contestação, antes nesta admitido expressamente, que o réu, na qualidade de condômino de unidade autônoma constituída por casa térrea integrante do condomínio residencial denominado "Village Lautrec", levantou construção anexa à sua moradia, que denominou "salão de festas para todos os condôminos-moradores, proprietários ou não". Tal edificação, que na verdade não é "salão de festas" coisa nenhuma, mas uma garagem para uso exclusivo do referido apelado, conforme revelam as fotos de ..., não impugnadas, localiza-se sobre área de uso comum e, portanto, está vedada para utilização dos condôminos. - Com efeito, conforme estabelece o art. 8º, letra "a", da Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, "em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades". Por isso mesmo, está indubitavelmente expresso na convenção de condomínio que "As partes comuns serão insuscetíveis de divisão ou alienação destacada da respectiva unidade e serão também insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer dos condôminos ou ocupantes das unidades autônomas" (art. 2º). Além disso, ainda segundo referida convenção, "são inalienáveis, indivisíveis e de propriedade de comum de todos os condôminos", entre outras, "as áreas de lazer, play-ground", "bem como as partes de intercessão com as ligações de propriedade das unidades autônomas. Tais determinações estão, por igual, conforme referida lei, de vez que, nos termos desta, "serão discriminada as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas" (art. 8º, letra "c"), assim como "serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si" (art. 8º, letra "d"). - Por isso, contrariamente ao respeitável entendimento do MM. Juiz, afigura-se evidente que a construção levantada pelo réu-apelado não só ocupou ilegalmente área de uso comum, como também que prejudicou direito da autora, na qualidade de condômina do "Village Lautrec". - O fato da construção estar em fase de conclusão, não obsta a procedência da pretensão formulada na inicial, eis que não se cuida apenas de ação de nunciação de obra nova, mas desta cumulada com demolitória. - O mesmo se diga quanto a concordância de parte dos condôminos com a construção depois desta iniciada, eis que tal não autorizava, como é bem de ver, o seu prosseguimento, isso porque a autorização não poderia ter sido manifestada mediante o documento ..., ainda que com as firmas autenticadas, mas apenas por meio de assembléia convocada regularmente, obedecido o quorum mínimo. Mas, não é só isso. Tal autorização refere-se a um salão de festas para uso comum e o que se fez foi uma garagem para uso e conforto de um dos condôminos, ou seja, o próprio réu. - Cumpre pois, ao apelado, nos termos do pedido e da Lei do Condomínio, desfazer a obra (cf art. 10, § 1º). Ac. de 11-08-1993 Arquivo do EMFOR - TJ/2.435 EMFOR 546

EMENTA

Construção de garagem em área comum. Violação da legislação específica e da própria convenção de condomínio (cf Lei 4.591/64, arts. 2º e 8º). Procedência de pedido formulado em ação de nunciação de obra nova cumulada com demolitória, para o fim de compelir o réu a desfazer a construção as suas custas sob pena de multa diária.